

TRIBUNALE DI FIRENZE

*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 786/14**

*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa P. Principale

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG di Firenze

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. Sebastiano Del Santo Beverini

*

Il sottoscritto Avv. Sebastiano Del Santo Beverini con Studio in Firenze, Piazza Nazario Sauro, 2, nella qualità di Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe giusta ordinanza dell'Ill.mo G.E. del Tribunale di Firenze

AVVISA

che si terrà il giorno 22 ottobre 2019 alle ore 12.00 la vendita telematica sincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - anche in riferimento alla L.n. 47/85, al D.M. n. 37/08, al D.P.R. n. 380/2001, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c. - analiticamente descritto nella perizia redatta dal C.T.U. allegata al fascicolo dell'esecuzione che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri gravanti sui beni oggetto dell'Asta.

*

Piena proprietà per 1000/1000 dei seguenti beni:

Il complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione, avente le caratteristiche della villa, conosciuto come "Poggio Piano", è posto nel Comune di Fiesole (FI) Via dei Bassi, 9, sulle pendici delle colline fiesolane in prossimità della frazioni del Girone e Compiobbi. I beni oggetto della presente relazione sono costituiti da:

- LOTTO 1 n° 4 unità immobiliari, collegate internamente fra loro lastrico/belvedere, e n° 2 appezzamenti di terreno. Nel dettaglio tali beni sono costituiti da: a) Unità ad uso abitazione posta al piano seminterrato (cantine) terreno (abitazione); b) Unità Immobiliare ad uso cappella posta al piano terreno; c) Unità Immobiliare ad uso magazzino posta al piano terreno; d) Unità Immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo e secondo (torre); e) N° 2 appezzamenti di terreno. Quanto sopra per: mq 310 ca. le unità sub a); mq 285 ca le unità sub b) e c); mq 256,50 ca. le unità sub d), oltre a lastrico/belvedere di mq 227 ca.; mq 2120 ca le unità sub e). Il tutto identificato al Catasto della Conservatoria di Firenze: quanto al fabbricato – unità da a) a d) – al Foglio 43, P.lla 21, Sub.

500-501-502 ed al Foglio 43, P.lla 20, Sub. 1; quanto ai terreni di cui sub e), al Foglio 43, P.lla 122-164.

*

I suddetti immobili risultano in parte occupati da conduttori in forza di n. 2 contratti di locazione NON opponibili alla procedura e, pertanto, gli immobili sono da considerarsi liberi ai fini della procedura.

Per ulteriori approfondimenti in merito si rimanda alla perizia in atti che dovrà essere consultata anche per ciò che concerne la situazione urbanistica e catastale delle unità immobiliari in oggetto. Qualora ne ricorrano i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, L.n. 47/1985 ed all'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001.

*

Si fa presente che:

A) Risulta trascritta presso la Conservatoria di Firenze l'**Annotazione Reg. Part. n° 3693 del 19/07/2011 di inefficacia parziale** che al quadro D così riporta: *“Il Tribunale di Firenze a seguito della causa promossa dalla Società Figli di Augusto Lorenzini Spa con il presente atto dichiara inefficaci ai sensi dell'art. 2901 CC, nei confronti della soc. attrice Figli di Augusto Lorenzini Spa e delle soc. intervenute Cassa di Risparmio di Volterra, M.P.S. Gestione Crediti Banca Spa (non in proprio ma in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. e della Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, banca per i servizi alle imprese spa) e Credito Artigiano, agli atti di compravendita stipulati tra la Traupe Heidemarie e la Sisco S.r.l. in data 01/05/2004 dinanzi al Notaio Maurantonio di Firenze numeri di repertorio 5371 e 5372, trascritti in data 14/05/2004 reg. part. 10950 e 10951”*.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.lla 122; quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.lla 21 – Sub. 500/501; quota 50% Catasto Terreni Fg. 43 P.lla 164; quota 50% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.lla 21 – Sub. 502 e P.lla 20 – Sub. 1

B) Risulta, altresì, trascritta presso la Conservatoria di Firenze l'**Annotazione Reg. Part. n° 3694 del 19/07/2011 di inefficacia parziale** che al quadro D così riporta *“Il Tribunale di Firenze a seguito della causa promossa dalla Società Figli di Augusto Lorenzini Spa con il presente atto dichiara inefficaci ai sensi dell'art. 2901 CC, nei confronti della soc. attrice Figli di Augusto Lorenzini Spa e delle soc. intervenute Cassa di Risparmio di Volterra, M.P.S. Gestione Crediti Banca Spa (non in proprio ma in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. e della Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, banca per i servizi alle imprese spa) e Credito Artigiano, agli atti di compravendita stipulati tra la Traupe Heidemarie e la Sisco S.r.l. in data 01/05/2004 dinanzi al Notaio Maurantonio di Firenze numeri di repertorio 5371 e 5372, trascritti*

in data 14/05/2004 reg. part. 10950 e 10951 – dichiara inefficaci ai sensi dell’art. 2901 C.C. nei confronti della soc. attrice e delle società intervenute di cui sopra nonché della soc. Allianz Bank Financial Advisors spa (già Rasbank spa), gli atti di compravendita stipulati dalla Sisco srl con la Califin srl e con la Hantale Center 2202 srl in data 14/12/2004 dinanzi al Not. Maurantonio di Firenze, rep. 11702 e 11703, trascritti alla conservatoria dei RR.II. di Firenze il 27/12/2004 reg. part. 31271 e 31272 aventi ad oggetto gli stessi beni immobili di cui al punto precedente”.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 122; quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 500/501; quota 50% Catasto Terreni Fg. 43 P.Illa 164; quota 50% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 502 e P.Illa 20 – Sub. 1.

Tali annotazioni non sono suscettibili di cancellazione a mezzo dell’emanando Decreto di trasferimento.

*

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

LOTTO 1:

A) Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO al prezzo base di € 1.303.500,00 (unmilionetrecentotremilacinquecento//00).

Gli interessati all’acquisto dovranno presentare le offerte esclusivamente con modalità telematica all’interno del portale **www.spazioaste.it** attraverso la funzione “Partecipa”- “crea nuova busta” seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale entro le ore 10.00 del giorno 17 ottobre 2019. Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte bollo virtuale per l’importo di € 16,00 che non sarà soggetto a restituzione.

L’offerta deve contenere dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta nonché la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo mediante bonifico bancario (**con causale “*versamento cauzione*” e beneficiario “*Tribunale di Firenze rge 786-14*”**) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, alle seguenti coordinate bancarie: **IT34G0867302805042000421686** - Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Il Professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** dall'aggiudicazione.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

*

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 4, c.p.c. e deve, in particolare, contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno anche essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere presentata dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base fino a ¼ (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- la fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e della tessera sanitaria o codice fiscale (anche nel caso di presentazione di offerta a mezzo del c.d. **presentatore**). In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita e che debba essere munito di procura speciale notarile da allegare all'offerta, analogamente a quanto prescritto dal DM n. 32/2015 per l'ipotesi di offerta presentata congiuntamente da più soggetti (art. 12, comma 4).

- la dichiarazione dell'eventuale richiesta di applicazione della tassazione calcolata sul prezzo valore, piuttosto che sul prezzo di aggiudicazione, e di quella agevolata prevista per l'acquisto della prima casa;

- la dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell'Ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”*.

*

Il giorno 22 ottobre 2019 alle ore 12.00 si procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € **30.000,00**.

Si precisa che:

- in caso di un'unica offerta presentata per il bene in vendita, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza alla summenzionata udienza;

- in presenza di più offerte presentate per il bene in vendita si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. Si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il

minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

L'aggiudicatario potrà fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante.

*

Si precisa che tutte le attività che ai sensi degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere eseguite in cancelleria o davanti al G.E. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo Studio. Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando direttamente il custode nominato IVG di Firenze (Via Poggio Bracciolini, 26, Tel. 0552340830), nonostante la perizia in atti. Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Sebastiano Del Santo Beverini, anche a mezzo contatto al numero di telefonia mobile 335-5339440. Perizia ed allegati visionabili sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul Portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it).

La partecipazione alla vendita, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati e nel presente avviso.

Firenze, 24 luglio 2019

Il Delegato alla vendita – Avv. Sebastiano Del Santo Beverini

